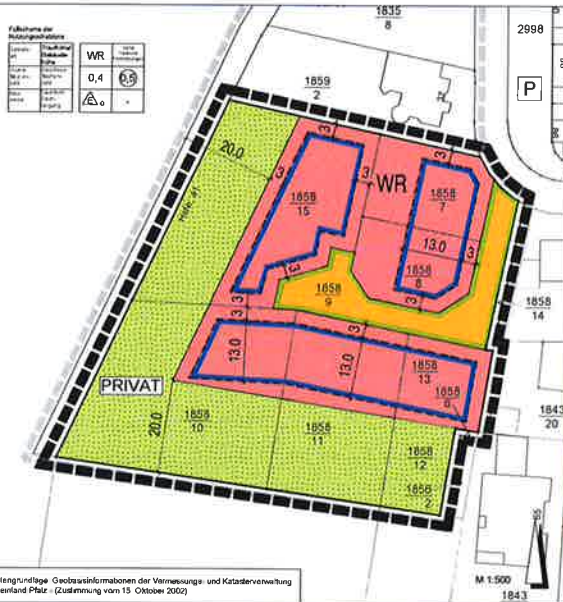


SICKINGENSTADT LANDSTUHL BEBAUUNGSPLAN "AUF DER PICK II", 2. ÄNDERUNG



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 15 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

BAUFORM, VORBEHALTENE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

***** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

△ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

□ Baugrenze (§ 29 Abs. 1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

■ Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen

— Straßenbegrenzungslinie

GRÜNLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ private Grünfläche

SONSTIGES

■ Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

INFORMATIVE PLANENZNUTZUNGEN

■ Abgrenzung Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pick II"

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Sickingenstadt Landstuhl hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis zum _____ öffentlich aus.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE, NACH § 4 Abs. 2 BauGB

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB am _____ eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am _____.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Stadtrat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 LV, mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am _____ über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, beplanungswirtschaftlichen Festsetzungen, beplanungswirtschaftlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Ort _____ Datum _____

(Bürgermeister)

7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am _____.

(Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1980 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2011 (BGBl. I S. 1504)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1977)
5. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in der Fassung vom 31. Juli 2000 (BGBl. I S. 2563), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1977)
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1988 (BGBl. I S. 562), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. März 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2015 (BGBl. I S. 2748)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (BGBl. I S. 2748)
9. Landesverordnung Rheinland-Pfalz (LVerf) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Dtsch. Landesgesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
10. Landesentwicklungsgesetz (LEntSchG) in der Fassung vom 8. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 563)
11. Landesverwaltungsamt (LVA) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383)
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23. März 1976 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1984 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



SICKINGENSTADT LANDSTUHL BEBAUUNGSPLAN "AUF DER PICK II", 2. ÄNDERUNG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DER SICKINGENSTADT LANDSTUHL

M 1:500 | April 2017 -Entwurf-

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

DIP. ING. REINHARD BACHTEL
DIP. ING. HEINER JAKOB
STADTPLANER ROLAND KETTERING
BRUCHSTRASSE 5
69699 KANISBACH
TELEFON (0631) 9815-0
TELEFAX (0631) 9815-24
EMAIL baum@bbp-nf.de
WEB www.bbp-nf.de

BBP



Stadt Landstuhl

Bebauungsplan „Auf der Pick II – 2. Änderung“ Im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. §13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: Entwurf, April 2017



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Ketlering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 361 58 - 0
Telefax: 0631 361 58 - 24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Web: www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Stadt Landstuhl

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631. 361 58 - 0
Telefax: 0631. 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Hinweis:

Änderungen / Ergänzungen gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung sind im Text farblich hervorgehoben.

Die übrigen bestehenden Textfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanfassung werden im Folgenden der Vollständigkeit halber abgedruckt, erfahren jedoch keine Änderung.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 WR = Reines Wohngebiet (§ ~~4 Abs. 2~~ 3 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

1.1.2 Ausnahmsweise können gem. § 3 Abs. 3 BauGB zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

~~2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 BauNVO)~~

Siehe Planzeichnung

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.4.1 Allgemeine Bestimmungen

- Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße, zu messen in der Mitte des Teils der Grundstücksgrenze, der an die Erschließungsstraße angrenzt, bestimmt.
- Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH_{max.}) wird definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

~~Die Traufhöhe ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß in Meter festgesetzt. Bezugspunkt der Traufhöhe bei der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche.~~

- Die maximale First- / Gebäudehöhe (GHmax.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.
- ~~Die First- / Gebäudehöhe ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche.~~

2.4.2 Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 6,95 m.

2.4.3 Die zulässige max. First- / Gebäudehöhe beträgt für Gebäude:

- mit geneigten Dächern: 10,00 m
- mit einhüftigen Pultdächern: 7,95 m
- mit Flachdächern inkl. Attika: 6,95 m

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Planzeichnung

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen

~~4.1.1 Nebenanlagen sind entsprechend der in § 1.5 geregelten Grundsätze zu erstellen.~~

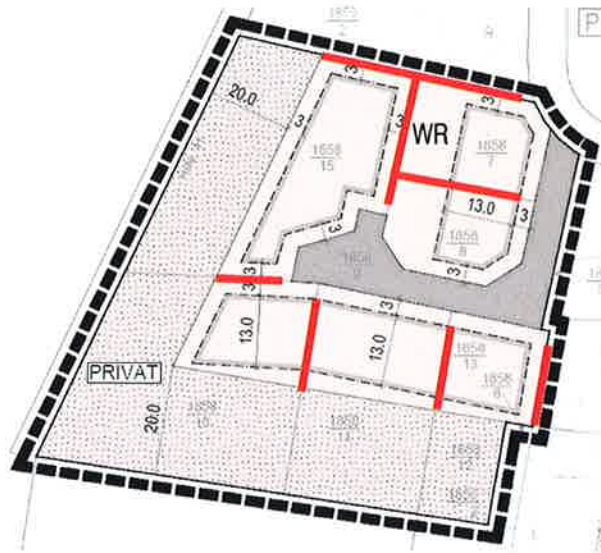
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen

~~Entsprechend § 23 BauNVO 2013 Abs. 5~~

- 4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen zwischen der überbaubaren Fläche und den seitlichen Nachbargrenzen zulässig. Nicht jedoch in einer 3 m breiten Abstandsfläche parallel zur Straßenbegrenzungslinie.
- 4.2.2 Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

Hinweis: Die „seitlichen Nachbargrenzen“ im Sinne der Festsetzungen 4.2.1 sind in der nachfolgenden Grafik informativ farblich hervorgehoben.



5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Verkehrsflächen

siehe Planzeichnung

~~5.2 Anschluss der Baugrundstücke an öffentliche Verkehrsflächen~~

~~An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücke sind in Abstand von 3 m von Bebauung freizuhalten.~~

6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

6.1.1 Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden können begrünt werden.

~~6.1.2 Die Vorgartenbereiche sollen einen parkartigen Eindruck vermitteln. Zur Gestaltung sind kleinkronige Sträucher zu wählen.~~

~~6.1.3 Der Waldrandlage entsprechend sollen Hecken zur Abgrenzung naturnah angelegt werden.~~

6.1.4 Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen im Plan gekennzeichneten Bestände an Sträuchern und Bäume ~~sollen~~ sind zu erhalten und gegebenenfalls ~~ergänzt werden~~ zu ergänzen.

~~6.1.5 Einfriedungen sollen mit natürlichem und standortgerechtem Bewuchs (Hecken) erfolgen.~~

- 6.1.6 Die in den zeichnerischen Festsetzungen als private Grünflächen festgesetzten Bereiche dürfen nicht bebaut werden. Die mit Sträuchern und Bäumen überdeckte Fläche sollte maximal 30% betragen. Gehölzriegel sind sollten zum Schutz der Privatflächen zum Waldweg hin und zum angrenzenden Forst anzulegen angelegt werden. Auch der Schutz vor Tieren muss Berücksichtigung finden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Materialien im Dachbereich

- 1.1.1 Als Dacheindeckung sind stark glänzende oder blendende Materialien oder Beschichtungen wie z.B. glasierte Ziegel unzulässig.

1.2 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung

- 1.2.1 Die maximale First-/ Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern und einhüftigen Pultdächern nicht überschritten werden.
- 1.2.2 Die maximale First-/ Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdächern durch Anlagen zur Energie- sowie Warmwassergewinnung um max. 1,25 m überschritten werden.

1.3 Fassadengestaltung

- 1.3.1 Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) nicht zulässig.

~~1.4 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)~~

- ~~1.4.1 Es sollen nur Satteldächer mit Dachneigungen von 30°–45° zulässig sein. Bei Anwendung von Solartechnik kann eine andere Firstrichtung und Dachneigung zugelassen werden.~~

~~Garagen können auch mit Flachdächern erstellt werden.~~

1.5 Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.5.1 Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zugelassen.

~~1.6 Kniestöcke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)~~

- ~~1.6.1 Kniestöcke sind bis zu 1,30 m (Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette) zugelassen.~~

~~Die Kniestockhöhe ist auch von der festgelegten Traufhöhe abhängig.~~

~~1.7 Hauptfirstrichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)~~

~~Siehe Planzeichnung~~

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

~~2.1.1 Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche ist zu begrünen und dem Standort entsprechend naturnah anzulegen.~~

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, zu begrünen und dem Standort entsprechend naturnah anzulegen.

2.1.2 Die landschaftsgerechte Gestaltung ist insbesondere nach Süden und Westen zu berücksichtigen.

2.1.3 Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind ~~sollten~~ wasserdurchlässig **zu gestalten gestaltet sein.**

2.1.4 Der Vorgartenbereich von der Straße bis zur Baugrenze darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

~~2.1.5 Von der Baugrenze bis zur Straße sollten keine Bäume gepflanzt werden.~~

2.1.6 Standplätze für Mülltonnen sind durch Bepflanzung einzubinden und auch vor Sicht- und Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.1.7 Abgrabungen und Erdaufschüttungen sind im Bereich von einem Meter unter bzw. über Niveau des Grundstücks einzuhalten.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 1** Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
- 2** Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen. Das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu berücksichtigen.
- 3** Der bei Unterkellerung anfallende Erdaushub sollte wenn möglich im Bereich der Grünflächen zur Geländemodellierung Verwendung finden.
- 4** Niederschlagswasser von Dachflächen soll möglichst auf privaten Grundstücken zurückgehalten und zur Bewässerung verwendet werden.
- 5** Die private innere Erschließungsstraße sollte mit Betonsteinen gepflastert werden.
- 6** Bei der Planung der Ver - und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 7** Hausanschlussleitungen bedürfen bei Baumpflanzungen einen Sicherheitsabstand von mind. 2,5 m.

D. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

Landstuhl, den

Für die Stadt Landstuhl

.....

Ralf Hersina (Stadtbürgermeister)



Stadt Landstuhl

Bebauungsplan „Auf der Pick II – 2. Änderung“ im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Entwurf, April 2017



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 36158-0
Telefax: 0631 36158-24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Web: www.bbp-kl.de

Inhaltsverzeichnis

A. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	3
B. Aufstellungsbeschluss und Anwendungen der vefahrensvorschriften des § 13 a BauGB	3
1 Aufstellungsbeschluss	3
2 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB	3
C. Grundlagen	4
1 Planungsgrundlagen	4
2 Lage des Plangebietes Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches Bestandssituation	4
3 Bestandssituation	6
D. Vorgaben übergeordneter Planung	6
1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl	6
E. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	6
F. Landespflegerische Bewertung der Änderungsplanung	7
G. Begründung der Festsetzungen	7
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1 Maß der baulichen Nutzung	7
1.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit	7
1.3 Anschluss der Baugrundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	8
1.4 Grünordnerische Festsetzungen	8
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke	8
H. Voraussichtlich wesentliche Auswirkungen der Planung	8
1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	8

1.1	Nutzung	8
1.2	Altlasten	9
1.3	Radon	9
2	Belange von Natur und Landschaft	9
I.	Maßnahmen zur Realisierung	9

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Ziele Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Der Bebauungsplan „Auf der Pick II“ in seiner gegenwärtig aktuellsten Fassung in der Form der „1. Änderung“ wurde im März 2016 als Satzung beschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Konkreter Planungsanlass für die hier vorliegende „2. Änderung“ des Bebauungsplans „Auf der Pick II“ ist, dass

- der Grundstücksbesitzer nachfolgende Änderungswünsche auf seinen Grundstücken an den Stadtrat herangetragen hat:
 - Zulässigkeit abweichender Dachformen und -neigungen.
 - Modifikationen der Festsetzungen für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen für eine flexiblere Nutzung der Grundstücke.
- Die Änderungserforderlichkeit beruht des Weiteren auf dem Umstand, dass die Stadt Landstuhl die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen im gesamten Plangebiet zu Gunsten einer größeren Gestaltungsfreiheit der Bauherren reduzieren möchte. Daneben sollen im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens auch die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen nach heutigen Gesichtspunkten überarbeitet, vereinfacht bzw. modifiziert und ergänzt werden im Sinne einer rechtssicheren Planung.

Die diesem Planungsvorhaben entgegenstehenden Festsetzungen der derzeit geltenden Fassung „Auf der Pick II – 2. Änderung“ erfordern eine entsprechende Planänderung in einem förmlichen Verfahren.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND ANWENDUNGEN DER VEFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB

1 Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der obigen Zielsetzungen beabsichtigt die Stadt Landstuhl daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines Bebauungsplanes zu schaffen. Der Rat der Gemeinde beabsichtigt aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Pick II – 2. Änderung“.

Durch den Grundstückseigentümer wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.

2 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen an die Durchführung des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 a BauGB werden als erfüllt angesehen:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m².
- b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c) Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

C. GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Bebauungsplan „Auf der Pick II – 1. Änderung“
- Die Darstellung des Plangebiets im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl
- Abfragen des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand April 2017.

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung, die durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern begleitend zur Bauleitplanung erstellt wurde.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl, Kaiserstr. 49, 66849 Landstuhl eingesehen werden.

2 Lage des Plangebietes | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches | Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Landstuhler Stadtteils Melkerei, am Rande eines Wohngebiets. Im Norden und Osten wird das Gebiet durch Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Westen schließt Waldfläche an das Gebiet an.

Die innere Erschließung des Areals erfolgt über eine Anliegerstraße, welche Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans ist. Die Straße wird nach Fertigstellung in die Trägerschaft der Stadt Landstuhl übergehen.

Die Lage innerhalb der Stadt Landstuhl ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

3 Bestandssituation

Die Baugrundstücke im Plangebietsbereich stellen sich derzeit als Brachflächen dar. Die innere Erschließungsstraße befindet sich derzeit in der Herstellung und ist bis auf die Fahrbahndecke bereits fertiggestellt. Strukturanreichernde Gehölze befinden sich nicht auf den Flächen, die als Bauland vorgesehen sind.

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere nachfolgende Aspekte zu beachten.

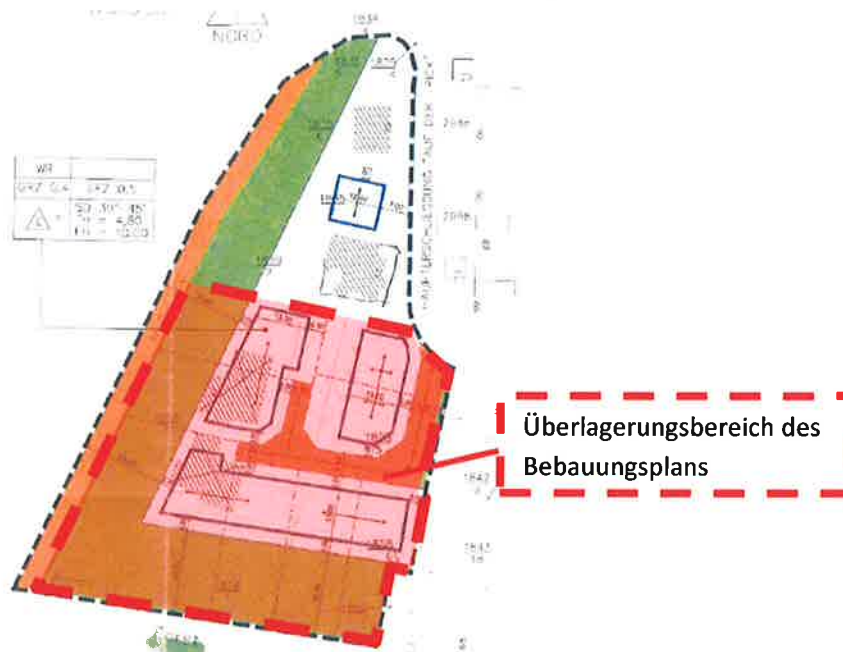
1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl weist den Planänderungsbereich als Wohnbaufläche aus. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Pick II“ entspricht somit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

E. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

Der zukünftige Bebauungsplan „Auf der Pick II – 2. Änderung“ überlagert teilweise den Bebauungsplan „Auf der Pick II – 1. Änderung“. Diesbezüglich gilt Folgendes:

Der Bebauungsplan „Auf der Pick II – 1. Änderung“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird in dem Bereich, in dem er vom Bebauungsplan „Auf der Pick II – 2. Änderung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.



Bebauungsplan „Auf der Pick II – 1. Änderung“ mit Überlagerung durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Pick II – 2. Änderung“. In Rot: Überlagerungsbereich der beiden Bebauungspläne. Quelle: Stadt Landstuhl, 2017, eigene Ergänzung

F. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

Die Ausweisung von Flora – Fauna – Habitaten (FFH-Gebiet) sowie von Vogelschutzgebieten ist im Plangebiet und unmittelbarem Umfeld nicht zu verzeichnen.

Ebenso sind keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebiets vorhanden.

Im Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Plangebiets keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope verzeichnet.

Für den von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Planbereich wurde bereits Baurecht in Form des Bebauungsplans „Auf der Pick II – 1. Änderung“ geschaffen. Durch die in der vorliegenden Änderungsplanung getroffenen Änderungen / Ergänzungen der Festsetzungen ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Eine Wertigkeit hinsichtlich Arten- und Biotopschutz ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Der Bebauungsplan hat keine bzw. nur so geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung, dass abwägungserhebliche Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die vorliegende Bebauungsplanänderung aus derzeitiger Sicht nicht berührt werden.

G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Änderungen / Ergänzungen des Festsetzungskatalogs eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt hier eine inhaltliche Überarbeitung und Neustrukturierung sowie redaktionelle Korrekturen der bislang getroffenen Festsetzungen. Die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die zulässige First-/ Gebäudehöhe bleibt unverändert. Die Baugrenzen wurden an die zwischenzeitlich erfolgte Parzellierung der Straßenverkehrsfläche angepasst.

1.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit

Es erfolgt hier ebenfalls eine inhaltliche Überarbeitung und Neustrukturierung sowie redaktionelle Korrekturen der bislang getroffenen Festsetzungen. Diese zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zuparken“ bzw. „Zubauen“ der Grundstücksfreiflächen zu verhindern und dadurch eine angemessene Begrünung zu ermöglichen.

1.3 Anschluss der Baugrundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Diese Regelung entfällt in der vorliegenden Änderungsplanung, da eine solche Abstandsregelung nicht nach § 9 Abs. 11 BauGB festsetzbar ist. Der Grundgedanke dieser Festsetzung wurde jedoch beibehalten und findet künftig neben den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ebenfalls in den Punkt „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit“ Eingang.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets am Waldrand, erfolgte eine inhaltliche Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen, um den Grundstücksbesitzern eine höhere Gestaltungsfreiheit der Grundstücke zu ermöglichen. Festsetzungen, für die kein Regelungsbedarf mehr gegeben ist, entfallen mit der vorliegenden Änderungsplanung.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der Punkt „Äußere Gestaltung baulicher Anlagen“ wird um rahmengebende Festsetzungen im Bereich der Dach- und Fassadengestaltung ergänzt. Zudem finden Regelungen zu Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung Eingang in die Festsetzungen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird zudem nunmehr auf die Festsetzung von Dachformen und -neigungen verzichtet, da gemäß dem Planungswillen der Gemeinde ein solcher Regelungsbedarf nicht mehr gegeben ist.

Die getroffenen Ergänzungen und Änderungen ermöglichen den Bauherren eine flexiblere und zeitgemäße Bebauung Ihrer Grundstücke ohne das Gesamtbild des Gebietes negativ zu beeinflussen.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke erfolgte eine inhaltliche Anpassung an die Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen. Festsetzungen, für die kein Regelungsbedarf mehr gegeben ist, entfallen mit der vorliegenden Änderungsplanung.

H. VORAUSSICHTLICH WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass die Gebäude so auf den Grundstücken hergestellt werden, dass durch die Einhaltung von Abstandsflächen gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Ebenfalls sind durch die umliegenden Gebiete keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten, da sich das Areal am Rande eines Wohngebiets befindet.

1.2 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen bei der Stadt Landstuhl nicht vor.

1.3 Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist im Bereich des Plangebiets mit einem erhöhten Radonpotenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hin-gewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bau-herren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

2 Belange von Natur und Landschaft

Im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar. Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter waren nicht in abwägungserheblichem Umfang zu erwarten. Eine Änderung dieser Sachlage ist durch die vorliegende 2. Planänderung nicht erkennbar.

I. MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich.

WALTER REIS – AM STEINBRUCH 65 – 66849 LANDSTUHL
HERR
ADALBERT LEIS
AM NANSTEIN 9
66849 LANDSTUHL

06.04.17

B-Plan Ergänzung/Änderung Melkerei – Landstuhl

Sehr geehrter Herr Leis,

wie bereits besprochen erhalten Sie anbei die Unterlagen.

Bitte geben Sie mir die Bestätigung unterschrieben zurück.

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Walter Reis

Mit der B-Plan Änderung erkläre ich mich einverstanden.

19.4.17



Unterschrift-Bestätigung
Adalbert Leis